رقم : 9

بيع عقار بالمزاد العلني

- لإعادة السمسرة يعرض المبلغ كاملا مع زيادة السدس.

تكون المحكمة قد طبقت صحيح مقتضيات القانون عندما قضت برفض طلب إعادة السمسرة بعدما تبين لها أن العرض بالزيادة المقدم، لا يتضمن سوى سدس المبلغ الذي رسا به المزاد دون أن يعرض المبلغ بالكامل، لأنه لا موجب للقول بأن تقديم سدس المبلغ الذي رسا به المزاد كاف لفتح مسطرة مزاد جديدة.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

"يمكن لكل شخص داخل أجل 10 أيام من تاريخ السمسرة أن يقدم عرضا بالزيادة عما رسا به المزاد بشرط أن يكون العرض يفوق بمقدار السدس ثمن البيع الأصلي والمصاريف ". (الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية).

القرار عدد 460

الصادر بتاريخ 18 مارس 2010

في الملف عدد 2009/1/3/266

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2008/2/19 تحت عدد 2008/861 في الملف التجاري عدد: 14/2007/4324 أن الطالب التجاري وفا بنك تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط عرض فيه أنه دائن لشركة كاري كونفور بمبلغ 5.667.102,78 درهم ناتج عن عدم تسديدها رصيد حسابها السلبي وأن السيد محمد منح البنك العارض كفالة رهينة من الدرجة الثانية انصبت على كافة الملك ذي الرسم عدد 03/122590 المدعو نادر 1، وقد تم تحقيق الرهن الممنوح لها ضمانا له، وأجريت السمسرة بتاريخ 2007/2/26 رسا فيها المزاد على أحمد بمبلغ 770.000 درهم بخصوص نفس العقار، وأنه بتاريخ 2007/3/9 تقدم الأستاذ شقيق أحمد بصفته ممثلا للطاعنة، وقدم عرضا بالسدس بمبلغ 129.500 درهم وأن المحكمة التجارية بالرباط لم تأخذ بعين الاعتبار زيادة السدس التي قام بها البنك الطاعن واعتبرت البيع قد رسا بصفة نهائية على السيد أحمد في مبلغ 770.000 درهم ملتمسا الحكم بإبطال البيع الذي تم لسمسرة يوم 2007/2/26 و التي رسا فيها المزاد في مبلغ 770.000 درهم على السيد أحمد

بخصوص العقار أعلاه الكائن بشارع محمد بن عبد الله الرباط رقم 75 موضوع ملف الحجز العقاري عدد 04/13 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالرباط بالتشطيب من السجلات العقارية على البيع بالمزاد العلني الآنف ذكره والأمر بإعادة السمسرة بناء على طلب زيادة السدس المقدم داخل الأجل القانوني مع الصائر، وبعد تبادل الأطراف لمذكراتهم، أصدرت المحكمة التجارية بالرباط حكمها القاضي برفض الطلب استأنفته الطاعنة، فأيدته محكمة الاستئناف التجارية، وهو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الفريدة ،

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصلين 479 و 485 من ق.م.م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس بدعوى أن محكمة الاستئناف التجارية اعتبرت أن الثمن الذي يعرض من طرف الطاعن لا يمثل إلا سدس المبلغ الذي رسا به المزاد و غير شامل للثمن الأصلي، وأن الفصل 479 من ق.م.م يقتضي أن تودع فعليا المبالغ كلها و ليس جزءا منها، وأن الطاعن عبر عن رغبته في اقتناء العقار حين تقدم بعرض بزيادة تفوق سدس قيمة العرض الذي تقدم به الراسي الأول محمد طبقا لشروط الفصل 479 من ق.م.م وأنه تعهد ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول طبقا لمقتضيات القانون، و أنه اكتفى بالتعبير عن عرض زيادة السدس عن ثمن العرض الأول بشيك قدره 129.500 درهم لأنه يعلم أن الإجراءات المسطرية تقتضي إجراء سمسرة ثانية نهائية للعقار حسب ما تنص عليه الفقرة الثانية من الفصل 479 المذكور من أجل اقتناء العقار و كان مستعدا لأداء الثمن الذي تقدم به الراسي الأول مع الرسوم القضائية عند انتهاء السمسرة النهائية التي ستجرى، وأنه كان على السيد رئيس المحكمة بعد تقديم البنك الطاعن بزيادة السدس أن لا يتعجل برفض عرض البنك ويسارع إلى المصادقة على محضر المزايدة العلنية، خاصة وأن البنك الطاعن تقدم بعرض يفوق بمقدار السدس عن الثمن المقدم من طرف الراسي. وأن مقتضيات القانون لا تعطي رئيس المحكمة صلاحية رفض عرض السدس إذا قدم له داخل الأجل المنصوص عليه قانونا، كما أنه ليس في القانون ما يمنعه من إنذار البنك عارض السدس بأداء المصاريف رغم أن التأويل الصحيح للفصل 479 يشترط فقط الإدلاء بزيادة السدس تفوق ثمن البيع ولأنه ليس هناك ما يجبر المتزايد بالسدس على أداء المصاريف طالما أن سمسرة نهائية للعقار ستتم بعد انصرام أجل ثلاثين يوما، ومن الممكن أن تسفر عن متزايدين آخرين وبعروض أفضل، وأن المتزايد بالسدس مجبر على عرض سدس ثمن البيع من أجل إعادة السمسرة النهائية على أن يؤدي الثمن والمصاريف إذا لم يزايد عليه أحد.

كما أن القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 485 من ق.م.م إذ أن المتقدم بعرض زيادة السدس ملزم بعرض يفوق بمقدار السدس ثمن البيع الأصلي والمصاريف وأن ذلك العرض يتم بمقتضى التزام داخل أجل 10 أيام من تاريخ السمسرة و على الراسي عليه المزاد أن يؤدي زيادة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

السدس وثمن البيع الأصلي و المصاريف داخل أجل 30 يوما من السمسرة النهائية، وأنه إذا لم ينفذ الراسي عليه المزاد شروط المزايدة داخل أجل 30 يوما المنصوص عليها في الفصل 479 المذكور فانه يتعين إنذاره بذلك طبقا للفصل 485 من نفس القانون، فإن لم يستجب خلال 10 أيام أعيد البيع تحت مسؤوليته وعهدته، وأنه بذلك فإن القرار المطعون فيه أساء تطبيق أحكام الفصلين المذكورين مما يشكل تعليلا فاسدا وخرقا للفصل 345 من ق.م.م وهو عرضة للنقض.

لكن حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أجابت عن دفوع الطاعن بما مجمله:" أنه بخصوص تفسير مقتضيات الفصل 479 من ق.م.م فإن الجواب عنه في غاية الوضوح، لأن الثمن الذي تم عرضه من طرف الطاعن لا يمثل إلا 1/6 المبلغ الذي رسا به المزاد وغير شامل للثمن الأصلي مع الزيادة المتطلبة، وأنه لتطبيق مقتضيات الفصل 479 المذكور فإن الإيداع يقتضي أن توضع فعليا المبالغ كلها وليس جزءا منها. وأن قانون الإجراءات المعمول به في هذا الباب يستلزم من أجل إعادة السمسرة أن يقدم الطاعن عرضا بالزيادة عما رسا به المزاد بشرط أن يكون هذا العرض يفوق بمقدار السدس ثمن البيع الأصلي والمصاريف، أي أن يشمل فعليا الثمن الأصلي مع الزيادة المطلوبة. وأنه أمام الوضع الذي كان فيه العرض جزئيا، فإنه لا موجب لإعادة السمسرة ويكون تبعا لذلك ما أعطته الطاعنة من تفسير للفصل المذكور تفسيرا غير صحيح، الأمر الذي يكون معه الاستئناف غير مبني على أساس قانوني سليم والحكم الذي قضى برفض الطلب في محله ويتعين تأييده". تكون قد طبقت صحيح مقتضيات الفصل 479 من ق.م.م الناص على أنه "يمكن لكل شخص داخل اجل 10 أيام من تاريخ السمسرة أن يقدم عرضا بالزيادة عما رسا به المزاد بشرط أن يكون العرض يفوق بمقدار السدس ثمن البيع الأصلي والمصاريف"، عندما قضت بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض طلب الإبطال وإعادة السمسرة بعدما تبين لها أن العرض بالزيادة المقدم من طرف الطاعنة لا يتضمن سوى مبلغ 129.500 درهم الذي لا يمثل سوى 1/6 المبلغ الذي رسا به المزاد (770.000 درهم) دون أن يعرض المبلغ الكامل وبذلك فلا موجب للقول بأن تقديم سدس المبلغ الذي رسا به المزاد كافيا لفتح مسطرة جديدة فلم يخرق القرار أي مقتضى والوسيلة على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيدة الباتول الناصري رئيسة والسادة المستشارون: رجاء بن المامون مقررة وعبد الرحمان المصباحي ونزهة جعكيك وفاطمة بنسي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد السعيد سعداوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.

مقاربة الاجتهادات :

" لكن حيث أنه بمقتضى الفقرة الأخيرة من الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية فإنه متى تم الأمر بإعادة السمسرة باعتبار وجود عرض بالزيادة يفوق بمقدار السدس الثمن الأصلي والمصاريف فإنه تقع سمسرة نهائية بعد انصرام أجل ثلاثين يوما يعلن عنها وتشهر وتتم في شأنها نفس الإجراءات المتخذة في السمسرة الأولى، وعليه فإن التصريح المتضمن الزيادة بالسدس يبطل حقوق من رسا عليه المزاد في السمسرة الأولى (أي قبل زيادة السدس) ويجعلها كأن لم تكن، فتجري سمسرة نهائية تتم فيها نفس الإجراءات كما في السمسرة الأولى أي تلك المنصوص عليها في الفصل 474 من ق.م.م، فيتلقى العون المكلف بالتنفيذ العروض بالشراء إلى إقفال محضر المزاد، ثم يقوم عملا بمقتضيات الفصل 476 من نفس القانون وفي آجال محددة في الفصل المذكور بتبليغ المنفذ عليه إجراءات الإشهار والاستدعاء للحضور في اليوم المحدد لإجراء السمسرة، كما يقوم باستدعاء لنفس التاريخ المتزايدين الذين قدموا عروضهم طبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 474 المذكور، ولا يعتبر من رسا عليه المزاد في السمسرة التي أصبحت لاغية بزيادة السدس من المتزايدين الذي تكون كتابة الضبط ملزمة باستدعائهم إلا إذا كان تقدم بعروضه بعد الإشهار للسمسرة النهائية التي تقرر إجراؤها بعد زيادة السدس".(قرار المجلس الأعلى عدد 1296 بتاريخ 2009/9/9 في الملف عدد 2009/1/3/239 غير منشور).

" لكن حيث أن القرار لما علل قضاءه وعن صواب بأنه بمجرد تقديم مقترح الزيادة بالسدس داخل أجل عشرة أيام ينفسخ البيع الأول لأن عارض الزيادة ملزم بعرضه لا يحق له العدول عنه وأن عدم احترام المقتضيات القانونية أعلاه يجعل البيع موضوع محضر المزايدة باطلا يكون بذلك قد اعتمد على الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية، وبالتالي يكون قد بين السبب المباشر لإبطال الزيادة الأولى أما كون العمل في البيوعات أن كتابة الضبط تتسلم من المتزايد بالسدس قيمة السدس فعلا ونقدا، فإن الطاعن لم تبين الأساس الذي اعتمدته للقول بذلك علما بأن الفصل 479 من ق.م.م لا ينص على وجوب إيداع مبلغ الزيادة بالسدس من طرف الغير الذي لم يشارك في المزايدة، بل ألزمه فقط بأن يتعهد كتابة ببقائه متزايدا بثمن السمسرة الأول مضافا إليه السدس وهو ما أشارت إليه المحكمة في عللها".(قرار المجلس الأعلى عدد 3804 بتاريخ 1998/6/9 في الملف عدد 1997/2/1/442 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 53-54 ص 45).